

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1016963

הרחבת דיור נריה הנביא 2,6,8,12,16,20,24,28 רמת בית שמש ג'

ירושלים

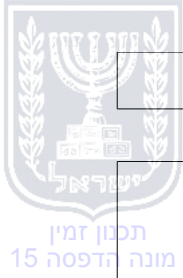
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. המתחם נמצא ברח' נריה הנביא בשכונת רמת בית שמש ג'- בית שמש, שטח המתחם הינו 14.7 דונם.
2. תכנית בש/158 קבעה את יעוד הקרקע לאזור מגורים ב', במתחם קיימים בנייני מגורים בני 6-7 קומות וקוטגים דו משפחתיים.
בשנת 2012 יצאו היתרי בניה לכל 8 הבניינים והקוטגים, סה"כ 11625 מ"ר שטח עיקרי.
3. התכנית מציעה הרחבת דירות קיימות ע"י בניה על הגג, בניה בחזית צידית ע"ג חצרות פרטיות, סגירת מרפסות בחזית אחורית והרחבת מרפסות.
4. מגישי התכנית הינם חוכרים, הקרקע בבעלות רמ"י.
5. היתרי בניה בתחום התכנית-
היתר מס' 20120246 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20140207 הופק בתאריך- 14/12/14
היתר מס' 20120247 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20120248 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20120250 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20120251 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20140204 הופק בתאריך- 14/12/14
היתר מס' 20120249 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20140205 הופק בתאריך- 14/12/14
היתר מס' 20120252 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20140208 הופק בתאריך- 14/12/14
היתר מס' 20120253 הופק בתאריך- 19/06/12
היתר מס' 20140208 הופק בתאריך- 14/12/14



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת דיור נריה הנביא 2,6,8,12,16,20,24,28 רמת בית שמש ג' ומספר התכנית

מספר התכנית 102-1016963

1.2 שטח התכנית 6.489 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בית שמש

קואורדינאטה X

197985

קואורדינאטה Y

623530

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נריה הנביא - 2,6,8,12,16,20,24,28

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות : בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נריה הנביא	2	

שכונה רמת בית שמש ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34356	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

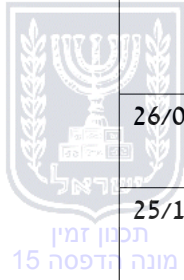
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בש/ 158	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית בש/158	4788	4925		26/07/1999
102-0157677	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0157677	6952	2148		25/12/2014
102-0821264	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0821264	9418	3552		10/02/2021



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200		08/02/2023	אילן אפרת	20: 52 08/02/2023	נספח חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/01/2024	אילן אפרת	21: 56 11/01/2024		לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		24/12/2023	אילן אפרת	22: 22 08/01/2024	נספח מס' 1_נריה הנביא 2 מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		24/12/2023	אילן אפרת	22: 22 08/01/2024	נספח מס' 2_נריה הנביא 6 מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		24/12/2023	אילן אפרת	22: 21 08/01/2024	נספח מס' 3_נרחח הנביא 8, 12 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		08/02/2023	אילן אפרת	22: 21 08/01/2024	נספח מס' 4_נריה הנביא 16,20,24 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		08/02/2023	אילן אפרת	22: 23 08/01/2024	נספח מס' 5_נריה הנביא 28 מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		10/11/2022	אילן אפרת	21: 39 21/11/2022	חתכי בינוי	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית בית שמש עיריית בית שמש			בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9909803		taba@bshe mesh.com
	פרטי	שאול חיים גרינוולד			בית שמש	נריה הנביא	16			neryatabba @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול חיים גרינוולד			בית שמש	נריה הנביא	16			shauls84@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקטו רה	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030	02-6718199	neryatabba@ gmail.com
הנדסאית	הנדסאי	רות כץ	55220		בית שמש	נחל לכיש	12			neryatabba@ gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אנס עבדין	48993389		ירושלים	כנפי נשרים				enganasabdee n91@gmail.c om

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות לשם הרחבות יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה של 7-8 קומות.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,489.92	100
סה"כ	6,489.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,489.92	100
סה"כ	6,489.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הבניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. 2. למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן, לא יעלה על- 20% משטח החזית. 3. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים בעיצוב לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ובלבד שלא תהווה חריגה ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו. שינוי מנספח הבינוי יותר באישור רשות הרישוי. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל בהתאם להנחיות מהנדסת העיר במסגרת תנאי הרישוי.
ג	בינוי דיורית-
	ניתן יהיה להקצות דיורית- חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
ד	גגות
	בתוספת על גג משותף: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה / בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

4.1	מגורים ג'
	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות המפורטים בהוראות מחייבים וכל סטייה תחשב סטייה ניכרת. 3. מס' יח"ד המפורטים בהוראות מחייבים וכל סטייה תחשב סטייה ניכרת.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קווי בנין קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ייצוין כי בחזית המזרחית יתאפשר קו הבניין של-2 מ' במפלס ה- 0.00 בלבד, בעבור מבואת חדר המדרגות (כמסומן בתשריט), ואלו ביתר הקומות קו הבניין יהיה בהתאם למסומן וישמור על מרחק 5 מ' מגבול המגרש. בחזית הצפונית והדרומית יתאפשר קו בנין של 2 מ' בחלק הצר של המגרש (באופן נקודתי בלבד) וכי ביתר המקומות לאורך חזיתות אלו ישמר קו בנין של 3 מ' מגבול המגרש כמסומן בתשריט מצב מוצע.
ח	תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי להגשת בקשה היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדסת הרשות. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה, אישור מהנדסת העיר לעניין הנגישות ולצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. 4. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ט	עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
י	תנאים למתן היתרי בניה היטל השבחה- 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

מגורים ג'	4.1
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הריסות בפועל של חריגות של אותו האדם המבקש להנות מהזכויות של התב"ע החדשה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
אחורי מנה	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18.57 (1)	10		1935	16.65	262.9	278.15	1377.3	6489.92	נריה הנביא 2	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	2	6	18.57 (1)	12		2336.29	203.92	385.84	278.15	1468.38	6489.92	נריה הנביא 6	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	2	6	18.57 (1)	12		2371.25	208.89	385.84	278.15	1498.37	6489.92	נריה הנביא 8	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	2	6	18.57 (1)	12		2371.25	208.89	385.84	278.15	1498.37	6489.92	נריה הנביא 12	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	2	6	18.57 (1)	12		2218.59	198.66	374.09	262.75	1383.09	6489.92	נריה הנביא 16	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	2	6	18.57 (1)	12		2218.59	198.66	374.09	262.75	1383.09	6489.92	נריה הנביא 20	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	2	6	18.57 (1)	12		2218.59	198.66	374.09	262.75	1383.09	6489.92	נריה הנביא 24	מגורים	ג' מגורים
	(2)	(2)	1	6	18.57 (1)	10		2055.95	0	262.9	278.15	1514.9	6489.92	נריה הנביא 28	מגורים	ג' מגורים
						92	45	273	1234.33	2805.59	2179	11506.59	6489.92	סה"כ		ג' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	נריה הנביא 2	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 6	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 8	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 12	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 16	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 20	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 24	מגורים	מגורים ג'
(2)	נריה הנביא 28	מגורים	מגורים ג'
	סה"כ		מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 20.87.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	הבנייה תבוצע לכל בנין בנפרד, ללא תלות בבניינים האחרים.
2	בניה בעמודות.	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה בלבד, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.
3	תוספת קומה חדשה.	הבניה תבוצע בכל קומה בשלמות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.